

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，我们对杨振宇、李琴位于江苏省无锡市栖园 48-1002 室的住宅用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于江苏省无锡市栖园 48-1002 室的住宅用途房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为 172.09 平方米；规划用途及实际用途均为住宅用房，位于楼幢的第 10 层（房屋总 12 层）；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为杨振宇、李琴。

估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2018 年 11 月 21 日。

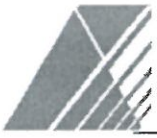
价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《无锡市房屋登记簿证明》中规划用途为住宅，在当前市场状况下，于估价基准日 2018 年 11 月 21 日的房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2018 年 11 月 21 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

估价结果				
房屋所有权人	房屋坐落	评估建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	评估建筑面积（m <sup>2</sup> ）	评估总价（万元）
杨振宇、李琴	位于江苏省无锡市栖园 48-1002 室	18623	172.09	320.4832
大写（人民币元）		叁佰贰拾万零肆仟捌佰叁拾贰元整		



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自2019年1月26日至2020年1月25日。（5）评估详情，请阅读估价报告全文。

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈新军

二〇一九年一月二十六日



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准。

九、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	中国注册房地产评估师 6520060027 姓名：陈新军 注册号：6520060027		2019年1月26日
潘文斌	中国注册房地产估价师 6520060030 姓名：潘文斌 注册号：6520060030		2019年1月26日